

最近の海外リート市場の動向について

大和証券投資信託委託株式会社

11月に入り、海外リート市場は変動性の高い動きとなっています。リート市場に固有の悪材料は見当たらないものの、米国の追加的な金融緩和がインフレ期待の上昇につながったことから金利が全般的に上昇傾向にあることや、中国の追加利上げ観測、欧州でアイルランドを中心にソブリン・リスク(国の信用リスク)問題が再燃したことを背景に、米国を中心に世界のリート市場も下落する展開となりました。

米国市場では、FRB(米国連邦準備制度理事会)が米国債の追加購入による量的緩和に踏み切り、市場のインフレ期待が上振れしたことから国債利回りが上昇傾向にあります。10年国債利回りで見ると、10月末の2.6%から一時3%に近づく局面もあり、利回り商品としてのリートの相対価値に影響を与えたものと見られます。しかしながら、インフレ期待の上昇はリートが保有する不動産の賃料が上昇する期待にもつながるため、リートの優位性を高めるとも考えられます。

最近の米国リート市場の動向を振り返ると、2010年7-9月期の決算発表では、賃料の上昇が報じられる住宅施設セクターではリートの業績がプラスに転じる一方、企業活動に影響を受けやすい産業施設セクターでは稼働率の上昇が遅れるなど、セクターによって業績の回復に違いが見られる状況となっています。しかし、全般的には多くのリートが市場予想に沿った数字を発表しています。2010年通期の業績見通しが明らかになるに連れて配当を増額する動きが見られるようになっており、主要なリートでも商業施設セクターのサイモン・プロパティー・グループやキムコ・プロパティーが増配を発表しました。資金調達動向では、リート各社は株式や社債の発行による資金調達により価格の下落した不動産を取得する動きを強めており、IPO(新規上市)を予定するリートも増加しています。先週には、2009年4月に米連邦破産法11条の適用を申請したリート、ゼネラル・グロース・プロパティーズ(モール型商業施設の保有で米国2位)がスポンサーの下で実施してきた経営再建策を完了し、新たに資本市場から資金調達を行うと発表しました。このような事例からも、米国の不動産市場は底打ちから回復へ向かっているものと考えています。

一方欧州では、大陸欧州を中心としたソブリン・リスク問題への対応が財政支出の追加的な削減につながる可能性が高いことに加え、ECB(欧州中央銀行)の政策対応も限定的であることが予想されます。したがって、今後マクロ経済動向がリートの保有する不動産の賃料に与える影響には、注意が必要であると考えられます。

米国リートを中心とした世界のリート市場は、これまで実物不動産市場の回復に先行して価格が上昇してきたことから、景気見通しが不透明化する局面や金融市場が不安定になる局面ではバリュエーション調整から下落する場面も想定されます。しかしながら、中長期的に見れば、米国を中心に今後予想される空室率の低下や賃料の上昇など不動産ファンダメンタルズの改善に伴いリート各社の業績が回復するに連れ、堅調な相場展開に戻るものと見ています。

以上

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.20750%（但し、最低 2,625 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 非上場債券（国債、地方債、政府保証債、社債）を当社が相手方となりお買付けいただく場合は、購入対価のみお支払いただきます。債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外国債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、社団法人 日本証券投資顧問業協会、社団法人 金融先物取引業協会